

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiątego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (09-06-2026 r.) przede mną Hanną Banucha notariuszem w Płocku, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii przy ulicy Józefa Kwiatka 8 lok. 10, stawili się: -----

1. **Artur Zieliński**, PESEL [REDAKTED], zamieszkały [REDAKTED] ulica [REDAKTED], legitymujący się dowodem osobistym nr [REDAKTED] z terminem ważności do dnia [REDAKTED] - **Zastępca Prezydenta Miasta ds. Rozwoju i Inwestycji** – działający w imieniu i na rzecz **Gminy - Miasto Płock** (NIP 774-31-35-712, REGON 611016086), adres ul. Stary Rynek 1, 09-400 Płock, **zwanej dalej „Gminą”**, stosownie do okazanego w wypisie aktu pełnomocnictwa sporządzonego przed Anetą Jodko, notariuszem w Płocku dnia 26 sierpnia 2026 roku, za Rep. A nr 3645/2026, -----

2. **Tomasz Konderski**, [REDAKTED], PESEL [REDAKTED], legitymujący się dowodem osobistym nr [REDAKTED] z terminem ważności do dnia [REDAKTED] roku, zamieszkały pod adresem: [REDAKTED] - działający w imieniu i na rzecz spółki pod nazwą: **SELEKT Spółka Jawna** Radosław Gawroński Tomasz Konderski z siedzibą w Płocku, pod adresem: ul. Krakówka 3, 09-401 Płock, REGON 611411925, NIP 7742800567, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego za nr KRS 0000190743, zwanej dalej „Inwestorem” - jako Wspólnik Spółki, uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji, co potwierdza informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobrana w dniu dzisiejszym na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym.-----

Gmina Miasto Płock i spółka pod firmą: "SELEKT" Spółka Jawna Radosław Gawroński Tomasz Konderski z siedzibą w Płocku zwani są w dalszej treści Umowy łącznie także „Stronami”. -----

Pan Artur Zieliński zapewnił, że pełnomocnictwo, na podstawie którego działa nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane. -----

Tożsamość stawających ustaliłam na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których serie, numery i daty ważności wpisano przy nazwiskach, zaś stany cywilne i adresy zamieszkania stawających ad. 2 i ad. 3 na podstawie ich oświadczeń, zaś stawający zapewnili, że nie zaszły żadne okoliczności skutkujące obowiązkiem wymiany wyżej opisanych dokumentów tożsamości oraz, że dokumenty te nie podlegają unieważnieniu. -----

Stawający zostali poinformowani o możliwości weryfikacji zastrzeżeń numerów PESEL w systemie informatycznym, w którym prowadzony jest

rejestr zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (Dz. U. z 2026 roku, poz. 384 t.j.). –

PREAMBUŁA

Działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7, w związku z art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z wnioskiem Inwestora z dnia 30 października 2025 r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku oraz Uchwałą Nr 348/XIX/2025 Rady Miasta z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku (dalej: „Plan”), Strony zawierają niniejszą umowę (dalej: „Umowa”) o następującej treści:-----

§1

Przedmiot umowy

1. Strony zawierają niniejszą umowę w trybie art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.); (dalej **u.p.z.p.**) m.in. w celu uregulowania przedmiotu oraz zasad realizacji przez Inwestora inwestycji uzupełniającej w rozumieniu art. 2 pkt 5a u.p.z.p.-----
2. Obszar Inwestycji głównej obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1328/2 (obręb nr 12 – Radziwie) położonej w Płocku, zlokalizowanej na terenie usług oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1U, terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1MN, terenie usług kultu religijnego, oznaczony symbolem 1UR zgodnie z załącznikiem graficznym do planu. -----
3. Obszar Inwestycji uzupełniającej obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1327/1 (obręb nr 12 – Radziwie) położonej w Płocku, stanowiącej własność Gminy. Zlokalizowany jest na terenie drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** zgodnie z projektem Planu oraz na terenie drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Kościelnej i Dobrzykowskiej na osiedlu Radziwie w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 719/LI/10 Rady Miasta Płocka z 25 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 lipca 2010 r. Nr 142, poz. 3405).-----

§2

Oświadczenia wstępne Stron

1. Inwestor oświadcza, że w dniu 30 października 2025 r., działając przez pełnomocnika Panią Joannę Jaskułowską, złożył w trybie art. 37ea ust. 1 u.p.z.p. za pośrednictwem Prezydenta Miasta Płocka wnioszek w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, obejmującego obszar Inwestycji głównej, o której mowa w § 1 ust. 2 oraz Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 1 ust. 3 i § 5.-----
2. Strony oświadczają, że w dniu 27 listopada 2025 r. Rada Miasta Płocka podjęła uchwałę nr 348/XIX/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku.-----
3. Strony oświadczają, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy Rada Miasta Płocka nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 37ed ust. 12–14 u.p.z.p., a w celu rozwiązania wszelkich wątpliwości w przypadku podjęcia tej uchwały przed dniem podpisania niniejszej Umowy taka uchwała nie będzie miała zastosowania do niniejszej Umowy.-----
4. Strony oświadczają, że przeprowadziły negocjacje, o których stanowi art. 37ec ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. w wyniku których uzgodniły treść Umowy Urbanistycznej oraz treść projektu Planu, który stanowi załącznik do Umowy Urbanistycznej, stosownie do treści art. 37ed ust. 7 u.p.z.p.-----

§3

Oświadczenia i zobowiązania Inwestora

W ramach Umowy Urbanistycznej Inwestor zobowiązuje się, do:-----

- 1) pokrycia część kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej opisanej w §5 Umowy Urbanistycznej,-----
- 2) pokrycia ustalonych kosztów uchwalenia Planu, w tym koszty realizacji roszczeń dotyczące nieruchomości objętych Planem, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 u.p.z.p.,-----
- 3) pokrycia kosztów niniejszego aktu notarialnego oraz wszelkich dokumentów niezbędnych do podpisania aktu,-----
- 4) pokrycia kosztów wprowadzenia modyfikacji Planu, którego projekt stanowi załącznik do niniejszej Umowy, wynikających z:-----
 - a) przeprowadzonych negocjacji z Gminą w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu Planu,-----
 - b) zebranych uwag podczas konsultacji społecznych,-----
 - c) opinii i uzgodnień właściwych organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 u.p.z.p.,-----
 - d) poprawek, o których mowa w art. 37ef ust. 2 u.p.z.p.-----

§4

Oświadczenia i zobowiązania Gminy

1. Gmina zobowiązuje się do pokrycia kosztów opracowania dokumentacji oraz przeprowadzenia procedury planistycznej dotyczącej uchwalenia Planu, którego projekt stanowi załącznik no niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem § 3 pkt. 3 i 4 Umowy.
2. Gmina oświadcza, że na podstawie art. 37ed ust. 3 pkt 2 u.p.z.p., zwalnia Inwestora w całości z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. z tytułu wzrostu wartości nieruchomości opisanych w § 1 niniejszej Umowy, wynikającej z uchwalenia Planu.

§5

Inwestycja uzupełniająca

1. Inwestor zobowiązuje się do pokrycia części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej polegającej na przebudowie nawierzchni drogi ul. Krakówka w kwocie ryczałtowej **20.000,00zł netto (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100)**, powiększonej o podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązującej stawki **23% tj. 4 600,00 zł. Łączna kwota brutto wynosi 24.600,00zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych 00/100)**.
2. Obszar Inwestycji uzupełniającej obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1327/1 (obręb nr 12 – Radziwie) położonej w Płocku, stanowiącej własność Gminy. Zlokalizowany jest na terenie drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** zgodnie z projektem Planu oraz na terenie drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Kościelnej i Dobrzykowskiej na osiedlu Radziwie w Płocku, przyjętym Uchwałą Nr 719/LI/10 Rady Miasta Płocka z 25 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 lipca 2010 r. Nr 142, poz. 3405).
3. Zgodnie z art. 37ea ust 2a w przypadku gdy realizacja inwestycji uzupełniającej jest możliwa na podstawie obowiązującego planu miejscowego, obowiązku objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru inwestycji uzupełniającej nie stosuje się.
4. Inwestycja uzupełniająca służyć będzie obsłudze Inwestycji głównej, jak również innym mieszkańcom Gminy.
5. Pokrycie części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 1 powyżej nastąpi w formie przedpłaty kwoty, o której mowa w ust. 1 dokonanej przez Inwestora na rachunek bankowy Gminy nr **69 1020 1592 0000 2402 0273 2097**.
6. Strony ustalają następujące terminy wykonania inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 1 powyżej:



- 1) przekazanie środków finansowych przez Inwestora na rzecz Gminy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego,
- 2) ogłoszenie postępowania o udzielenie zamówienia dot. realizacji inwestycji uzupełniającej nastąpi w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego.
7. Tomasz Konderski działający w imieniu i na rzecz spółki jawnej pod firmą: SELEKT Spółka Jawna Radosław Gawroński Tomasz Konderski z siedzibą w Płocku oświadczył, że na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Spółka zobowiązuje się zapłacić część kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej polegającej na przebudowie nawierzchni drogi ul. Krakówka w kwocie ryczałtowej brutto 24.600,00zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych 00/100) w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego o odnośnie powyższego obowiązku poddaje się w imieniu reprezentowanej Spółki na rzecz Gminy Miasto Płock egzekucji do kwoty 24.600,00zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych 00/100), przy czym zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku, jest upływ 14 (czternastu) dni, licząc od dnia wysłania listem poleconym przez Gminę na adres Inwestora pisemnego wezwania do zapłaty wskazującego wysokość należności do zapłaty i stwierdzającego niezapłacenie przez Inwestora w terminie lub w wymaganej wysokości zapłaty, o której mowa w ust. 1 i ust. 6 pkt 1). Gmina Miasto Płock będzie mogła wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego dziewiątego roku (31-12-2029 r.).
8. Inwestor zrzeka się prawa kwestionowania rozliczenia inwestycji, a w szczególności nie będzie kwestionować wyboru wykonawcy, zakresu, wartości i jakości robót oraz użytych materiałów, ani jakichkolwiek innych czynników, które będą miały wpływ na ostateczną wartość rozliczenia inwestycji.
9. Inwestor zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu powiększenia majątku Gminy Miasto Płock przewidzianego niniejszą Umową, a w szczególności z tytułu poniesienia nakładów na przedmiotową inwestycję.

§6

Postanowienia końcowe

1. Strony zobowiązują się do współpracy w dobrej wierze w wykonaniu Umowy Urbanistycznej, w szczególności zobowiązują się do niezwłocznego informowania o wszelkich przeszkodach mogących mieć wpływ na wykonanie Umowy Urbanistycznej.

2. Umowa nie zastępuje żadnych decyzji i postanowień administracyjnych wymaganych odrębnymi przepisami, ani nie zmienia żadnych wcześniej wydanych administracyjnych decyzji i postanowień.-----
3. Umowa wchodzi w życie z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do Umowy.
4. Zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.-----
5. Wszystkie spory wynikłe z Umowy lub pozostające w związku z nią, które nie będą mogły być rozwiązane w drodze wspólnych uzgodnień, zostają poddane pod rozstrzygnięcie sądu polskiego właściwego miejscowo dla siedziby Gminy.-----
6. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.-----
7. Integralną część Umowy stanowi projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku (załącznik).-----
8. Przy akcie okazano:-----
 - a. pobrane na podstawie art. 36⁴ ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece w dniu dzisiejszym tj. 09 września 2026 roku odpisy zwykle ksiąg wieczystych numer [REDACTED] i [REDACTED] obejmujące m. in. działki 1327/1 i 1328/2,-----
 - b. wypis z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Płock dla działki nr 1327/1, o powierzchni 0,7640 ha opisanej jako drogi,-----
 - c. wypis z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Płock dla działki nr 1328/2, o powierzchni 3,5241 ha opisanej jako tereny mieszkaniowe.-----

§7

Wykonałam obowiązek z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku, zaś stawający oświadczyli, że zapoznali się z klauzulą informacyjną Kancelarii i zapewnili, że dane osobowe podali dobrowolnie i niniejszym wyrażają zgodę na ich przetwarzanie.-----

§8

Koszty aktu ponosi Inwestor.-----

§9

Pobrano:-----
1/ **700,00 zł** (siedemset złotych) tj. 200+500 tytułem taksy notarialnej na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004

roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566 t.j.),-----
2/ **161,00 zł** (sto sześćdziesiąt jeden złotych) tytułem 23% podatku VAT od usługi notarialnej na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 t.j.).-----

Wyżej wymienione kwoty nie obejmują kosztów za wypisy aktu, które są wskazane na każdym wydanym wypisie przewidzianym dla stron umowy.-----

A k t ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Na oryginale aktu właściwe podpisy

Repertorium A 14125/2026

Wypis/odpis ten wydają: Gmina Riania Płock

Pobrano:-----

1/ **36,00 zł** tytułem taksy notarialnej na podstawie § 12 rozp. Min. Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566 t.j.),-----

2/ **8,28 zł** tytułem 23% podatku VAT od usługi notarialnej na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U.z 2025 roku poz.775 t.j.).-----

Razem: **44,28 zł**

Płock, 09.09.2026 roku



NOTARIUSZ
Hanna Banucha
Hanna Banucha

Projekt

z dnia 7 września 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 1, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4, ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr 348/XIX/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r., **Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I.
Ustalenia Ogólne
Rozdział 1.**

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice oznaczono na **rysunku planu w skali 1:1000**, stanowiącym **załącznik nr 1 do uchwały**, będący jej integralną częścią.

2) Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) **załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zintegrowanym planie inwestycyjnym w rejonie ulicy Krakówka w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;**
- 2) **załącznik nr 3 – dane przestrzenne Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.**

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku mniejszym lub równym 15°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku większym niż 15°;
- 3) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego wierzchnia warstwa umożliwia wegetację roślin; powierzchnia dachu zielonego może być zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej, w rozumieniu ustawy;
- 4) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię budynku od strony drogi publicznej, położoną w linii zabudowy lub najbliższej tej linii;
- 5) **granicach planu** – należy przez to rozumieć granice obszaru objętego Zintegrowanym planem inwestycyjnym w rejonie ulicy Krakówka w Płocku;

- 6) **istniejącym budynku lub innym obiekcie budowlanym lub istniejącym zagospodarowaniu terenu** należy przez to rozumieć obiekty lub zagospodarowanie terenu które:
- a) istnieją,
 - b) są w trakcie budowy lub realizacji,
 - c) posiadają prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **lokalizacji** – należy przez to rozumieć fizyczną obecność w przestrzeni:
- a) danego obiektu budowlanego, jego części lub innego elementu zagospodarowania, a także jego realizację, w tym wszelkie roboty budowlane oraz wszelkie inne czynności, prowadzące do jego realizacji,
 - b) danego przeznaczenia lub danej funkcji;
- 9) **miejsca postojowego dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające pozostawienie roweru, zlokalizowane w:
- a) budynku, w specjalnie wydzielonej przestrzeni,
 - b) altanie, wiazie lub na terenie otwartym, przy czym stanowisko takie należy wyposażać w stojak rowerowy, umożliwiający zapięcie jednocześnie ramy i jednego koła oraz oparcie roweru, zlokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych: 110x190 cm, zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 11) **ogrodzie deszczowym** – należy przez to rozumieć zagłębiony i pokryty roślinnością fragment terenu, w którym gromadzona jest woda opadowa lub roztopowa, celem jej powtórnego wprowadzenia do ekosystemu, bądź spowolnienia spływu do systemu kanalizacji deszczowej;
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 14) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu na warunkach określonych w planie;
- 15) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szczernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar objęty postanowieniami planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają symbol klasy przeznaczenia terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną:
- a) w budynkach lub budowlach – w tym w wydzielonych w ich obrębie lokalach usługowych,
 - b) na terenie;
- 18) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

19) **zieleni na gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć pokryty roślinnością fragment terenu, który umożliwia naturalną vegetację roślin, w tym drzew oraz naturalną retencję wód opadowych i roztopowych; zielen taka nie może być realizowana w formie dachu zielonego;

20) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionowy element, którego przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach vegetacji, element taki może być lokalizowany:

- a) bezpośrednio na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
- b) na własnej konstrukcji odsuniętej o nie więcej niż 0,7 m od elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
- c) jako samodzielny obiekt.

2. Pojęcia i określenia użyte w postanowieniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć w sposób określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

§ 3. 1. Ustaleniami planu, oznaczonymi graficznie na **rysunku planu** są:

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, określone nazwą klas, oznaczone symbolami i oznaczeniami graficznymi, wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 50 metrów;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 150 metrów;
- 7) wymiary wyrażone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, oraz oznaczenia odnoszące się do elementów położonych poza granicami planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 12) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 14) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

- 16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 18) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycjach krajobrazowych oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w **Dziale I**;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w **Dziale II**;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na **rysunku planu**.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5. 1. Ustala się, zgodnie z ust. 2 oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów – przeznaczenie terenów, których granice stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające.

2. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **UR**;
- 4) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **KDL**.

§ 6. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych **1KDL** i **2KDL**.

2. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 1, w ramach przeznaczenia oraz na warunkach zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 2-6 niniejszego paragrafu – z zastrzeżeniem ustaleń dla istniejących budynków, obiektów i zagospodarowania terenu, zawartymi w ust. 7.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych – nakazuje się lokalizację i kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z:

- 1) **nieprzekraczalnymi liniami zabudowy**, określającymi najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, z zastrzeżeniem że:
 - a) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów takich jak:
 - okapy lub gzymsy – o maksymalnie 0,8 m,
 - balkony, daszki nad wejściami, balkonami lub tarasami – o maksymalnie 2,0 m,
 - b) odległość ta nie dotyczy:
 - schodów zewnętrznych lub pochylni,

- tarasów,
- podziemnych części budynków;

2) wymogami przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących budownictwa, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

3. W zakresie **wskaźników zagospodarowania terenu**, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

4. W zakresie lokalizacji funkcji:

- 1) nakazuje się lokalizację funkcji – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz zasadami określonymi w pkt 2-5;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu o określonym w planie przeznaczeniu, takich jak: infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, garaże nadziemne lub podziemne, parkingi, miejsca postojowe, oraz inne obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia, w tym budynki, wiaty lub altany – na zasadach określonych w planie;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia: sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury oraz zieleni – na zasadach określonych w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu: handlu, gastronomii, kultury lub wystawiennictwa – lokalizowanych w obiektach tymczasowych, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalą, gdzie jest prowadzona.

5. W zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:

- 1) dla ścian lub innych elementów konstrukcyjnych, dachów, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, stolarki oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych – nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2-6, z zastrzeżeniem odstępstw, określonych w pkt 7;
- 2) w zakresie kompozycji:
 - a) dla ścian zewnętrznych lub innych zewnętrznych elementów konstrukcyjnych, wszystkich obiektów na działce budowlanej – dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów powierzchni barwnych, przy czym, za odrębną powierzchnię barwną uważa się zarówno fragment ściany wykończony w innym kolorze jak i fragment ściany wykończony w innym materiale,
 - b) dla dachów wszystkich budynków na terenie działki budowlanej – nakazuje się stosować jeden i taki sam: kolor i materiał pokrycia; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich, w tym tarasów i dachów zielonych,
 - c) dla stolarki okiennej i drzwiowej wszystkich budynków na działce budowlanej – nakazuje się stosować jeden i ten sam kolor dla wszystkich elementów stolarki, przy czym:
 - dopuszcza się odrębną kolorystykę stolarki w obrębie parteru,
 - dopuszcza się odrębną kolorystykę stolarki dla okien połaciowych oraz lukarn,
 - d) dla obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, detali architektonicznych oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych – nakazuje się stosować jednolite rozwiązania w zakresie danego typu elementu, dla wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) dla ścian zewnętrznych lub innych zewnętrznych elementów konstrukcyjnych:
 - a) w zakresie materiałów wykończeniowych – dopuszcza się zastosowanie wyłącznie:
 - tynku,

- okładzin wykonanych z: kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, włókno-cement laminatów typu HPL, konglomeratów mineralno-żywiczych, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- szklanych elewacji,

b) w zakresie kolorystyki dla:

- powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakazuje się stosowanie jasnych kolorów, t kolorów, które wg systemu NCS posiadają do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczają 20% chromatyczności barwy, lub kolorów im odpowiadających,

- materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, konglomeraty mineralno-żywiczn kamień naturalny, beton, drewno – nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów z zastrzeżeniem, że zastosowane materiały nie mogą być ciemniejsze niż ceglana elewacji zabytkowego kościoła parafialnego pw. św. Benedykta,

- szklanych elewacji – nakazuje się stosowanie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym z zastrzeżeniem że:

-- zakazuje się stosowania szkła refleksyjnego,

-- w zakresie kolorystyki stolarki obowiązują ustalenia zawarte w pkt 5;

4) dla pokrycia dachów:

- a) płaskich – nie ustala się ograniczeń w zakresie zastosowania materiałów pokrycia,
- b) stromych:

- w zakresie materiału i koloru – nakazuje się stosowanie:

-- dachówki ceramicznej lub betonowej, w kolorze ceglastym lub w odcieniach szarości,

-- blachy płaskiej, powlekanej lub niepowlekanej, w kolorze naturalnym stopów metali, z których jest wykonana lub w odcieniach szarości,

- w zakresie materiałów wykończenia i koloru lukarn:

-- dla dachów lukarn – nakazuje się zastosowanie materiału i koloru stosowanego na reszcie dachu, lub pokrycia z blach płaskich, powlekanych lub niepowlekanych, w kolorze naturalnym stopów metali, z których te blachy są wykonane lub w odcieniach szarości,

-- dla ścian lukarn – dopuszcza się zastosowanie materiału i koloru stosowanego na reszcie dachu lub wykończenia z blach płaskich, powlekanych lub niepowlekanych, w kolorze naturalnym stopów metali, z których te blachy są wykonane lub w odcieniach szarości;

- 5) dla stolarki okiennej i drzwiowej – dopuszcza się elementy w kolorze: czarnym, szarym, białym lub brązowym, w tym w odcieniach tych kolorów, przy czym dla stolarki szklanej elewacji, dopuszcza się także elementy w kolorze zastosowanym na elewacji;

- 6) dla obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, barierok oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych:

- a) dla elementów malowanych lub wykonanych z tworzyw sztucznych – dopuszcza się elementy w kolorze: czarnym, szarym, białym lub brązowym, w tym w odcieniach tych kolorów,

- b) dla elementów szklanych – dopuszcza się wyłącznie szkło bezbarwne lub w kolorze szarym, przy czym zakazuje się szkła refleksyjnego,

- c) dla elementów metalowych – dopuszcza się elementy w kolorze zbliżonym do naturalnych kolorów metali lub blach, z których są wykonane,

- d) dla elementów zlokalizowanych na poziomie dachu – dopuszcza się elementy w kolorze: zbliżonym do koloru pokrycia dachu;

- 7) dla ścian zewnętrznych, elementów konstrukcyjnych, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, barierok, stolarki oraz innych elementów wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych – dopuszcza się inne rozwiązania, niż wymienione w pkt 2-6, w przypadku:

- a) budynków lub obiektów istniejących – dla których dopuszcza się zachowanie lub odtworzenie istniejących rozwiązań materiałowych lub kolorystycznych, a także, przy rozbudowie lub nadbudowie obiektu, zastosowanie tych rozwiązań w ich nowych częściach,

- b) nowych budynków lub obiektów, zlokalizowanych na działce na której znajdują istniejące budynki lub obiekty – dopuszcza się zastosowanie rozwiązań materiałowych lub kolorystycznych, zastosowanych na obiektach istniejących,

- c) akcentów kolorystycznych lub materiałowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,

- d) zielonych ścian lub zielonych dachów – dla których dopuszcza się zastosowanie dowolnego materiału lub koloru,

- e) elementów instalacji wytwarzających energię z energii słonecznej, zlokalizowanych na dachach obiektów – dla których dopuszcza się zastosowanie dowolnego materiału lub koloru, przy czym dla elementów konstrukcyjnych danej instalacji nakazuje się stosowanie koloru czarnego lub odcieni szarości.

6. W zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych – zgodnie z zapisami § 18, z zastrzeżeniem że:

- 1) dla miejsc gromadzenia odpadów stałych – dopuszcza się lokalizację z zachowaniem: ustaleń dla poszczególnych terenów oraz przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska;

- 2) dla stacji transformatorowych – dopuszcza się lokalizację niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

- 3) dla innych urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) w zakresie urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii – dopuszcza się lokalizację wyłącznie:

- jako obiekty wolnostojące,

- na dachach płaskich innych obiektów budowlanych,

- na połaciach dachów stromych,

- b) w zakresie innych urządzeń niż wymienionych w lit. a – dopuszcza się lokalizację na elewacjach lub dachach obiektów:

- elementów instalacji odgromowej,

- czerpni lub wyrzutni powietrza, skrzynek gazowych, instalacji odgromowej, elementów oświetlenia, przy czym na elewacjach frontowych oraz na dachach stromych, położonych od strony terenów przestrzeni publicznych – nakazuje się lokalizować w sposób niewidoczny związane z nimi przewody, elementy konstrukcyjne lub montażowe,

- inne urządzenia, przy czym na elewacjach frontowych oraz na dachach stromych, położonych od strony terenów przestrzeni publicznych – nakazuje się lokalizować w sposób niewidoczny te urządzenia, oraz związane z nimi przewody oraz elementy konstrukcyjne i montażowe.

7. W zakresie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych oraz istniejącego zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych lub istniejącego zagospodarowania terenu, oraz zachowanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania, w tym remont i przebudowę – z zastrzeżeniem pkt 2-4;

- 2) dla budynków istniejących:

- a) o funkcji zgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu – dopuszcza się, na zasadach ustalonych w planie:

- remont,

- przebudowę,
 - nadbudowę, z zastrzeżeniem, że nowe części budynku należy lokalizować w granicach wyznaczonych przez obrys jego istniejącej części,
 - rozbudowę, z zastrzeżeniem, że nowe części kondygnacji nadziemnych budynku należy lokalizować w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy,
- b) o funkcji niezgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniu, dopuszcza się:
- przebudowę,
 - remont;
- 3) dla budynków i obiektów istniejących – dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i geometrii dachu, a także ich zastosowanie na nowych częściach obiektu, powstałych w wyniku jego rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących: sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, w tym ich remont lub wymianę, przy czym dopuszcza się ich przebudowę lub rozbudowę – na zasadach określonych w planie, oraz z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy: uzbrojenia terenu i dróg.

4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.

5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej IMN – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego;

2) określa się, że pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej

– w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z warunkami określonymi w §18 ust. 3 i ust. 4.

7. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację:

1) zaopatrzenia w gaz – zgodnie z warunkami określonymi w §18 ust. 5;

2) zaopatrzenia w chłód – zgodnie z warunkami określonymi w §18 ust. 7;

8. Ustala się ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami:

1) zakazuje się trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;

2) nakazuje się urządzenie miejsc na lokalizację pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

9. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w sposób, który powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

2) w zakresie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia – zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym:

1) zakazuje się stosowania:

a) oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy,

b) opraw oświetleniowych o temperaturze barwowej powyżej 3100 K;

2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy:

a) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu,

b) oświetlenia imprez i innych wydarzeń publicznych – na czas ich trwania,

c) oświetlenia świątecznego i okolicznościowego,

d) stałych lub czasowych instalacji artystycznych,

e) oświetlenia na skrzyżowaniach lub oświetlenia na przejściach dla pieszych,

f) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Wskazuje się zabytek: otoczenie kościoła parafialnego pw. św. Benedykta, wpisane do rejestru zabytków pod numerem 515 jako kościół wraz z cmentarzem przykościelnym – stanowiące strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar w promieniu 100 m, oznaczoną na rysunku planu symbolem S1.

2. Wskazuje się, że dla zabytku wymienionego w ust. 1, dopuszczalność oraz warunki prowadzenia wszelkich: prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych – określają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i budownictwa.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Ustala się układ terenów przestrzeni publicznych obejmujący tereny dróg lokalnych: **1KDL** **2KDL** – dla których ustala się warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz ust. 2.

2. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 – z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 11. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) minimalną szerokość frontu działki – 21 m,

b) minimalną powierzchnię działki – 600 m²,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniej niż 60° i nie więcej niż 120°;

2) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 1, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m², z zastrzeżeniem że dopuszcza się mniejszą powierzchnię dla działek wydzielanych:

- 1) pod sieci, urządzenia lub obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) pod dojazdu lub dojazdu do działek budowlanych;
- 3) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 4) w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekt podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. W zakresie strefy ochronny konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem S1 obowiązują ograniczenia zgodnie z § 9 ust. 2.

§ 14. W zakresie stref ochrony sanitarnej cmentarza:

- 1) ustala się **strefę ochrony sanitarnej cmentarza – 50 metrów**, której granicę wyznaczono na rysunku planu, dla której zakazuje się lokalizowania: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się **strefę ochrony sanitarnej cmentarza – 150 metrów**, której granicę wyznaczono na rysunku planu, dla której zakazuje się lokalizowania: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody – chyba że teren w tych granicach posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się **strefę ochrony sanitarnej cmentarza – 500 metrów**, w której granicach znajduje się cały obszar planu, dla której zakazuje się lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – obowiązują ograniczenia zgodnie z § 18 ust. 8 pkt 4.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba i sposobu realizacji miejsc do parkowania

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) ustala się powiązanie obszaru w granicach z zewnętrznym układem komunikacji, w zakresie komunikacji samochodowej, pieszej i rowerowej – poprzez tereny dróg lokalnych: 1KDL i 2KDL;
- 2) ustala się powiązanie powiązań lokalnych dla komunikacji, w zakresie komunikacji samochodowej, pieszej i rowerowej – poprzez tereny dróg lokalnych: 1KDL i 2KDL;
- 3) ustala się parametry terenów dróg lokalnych: 1KDL i 2KDL – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 17. 1. W zakresie minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nakazuje się liczbę miejsc wyznaczać zgodnie z ust. 2 i ust. 3 oraz:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się, w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych, wyliczenie miejsc do parkowania jako sumy miejsc, wymaganych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji obiektów;
- 3) nakazuje się przy określaniu liczby miejsc do parkowania dla obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, w wyniku której zwiększeniu ulega powierzchnia użytkowa, dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową obiektu;

4) dla zmiany sposobu użytkowania:

a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego – nakazuje się, przy określaniu liczby miejsc do parkowania, dokonanie bilansu miejsc parkingowych tylko dla funkcji i powierzchni objętych tą zmianą,

b) obejmującej mniej niż 15% powierzchni użytkowej obiektu budowlanego – nakazuje się określić liczbę miejsc postojowych jako: minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;

5) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc do parkowania zaokrąślać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;

2. W zakresie liczby miejsc po parkowania:

1) nakazuje się zapewnienie **miejsc do parkowania dla samochodów osobowych** – w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – minimalnie 2 na 1 wydzielony lokal mieszkalny lub usługowy, w garażu lub na własnej działce budowlanej,

b) dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług zdrowia, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych lub hal targowych – minimalnie 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

c) dla hoteli lub usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi lub apartamentów oraz pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych – minimalnie 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

d) dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych – minimalnie 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

e) dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych – minimalnie 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

f) dla pozostałych obiektów – minimalnie 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) nakazuje się urządzenie **miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – w liczbie nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

3) nakazuje się zapewnienie **miejsc do parkowania dla rowerów** – w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie określa się,

b) dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług zdrowia, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych i hal targowych:

- o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m² – minimalnie 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym co najmniej 50% miejsc należy lokalizować na poziomie terenu,

- o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² – minimalnie 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym co najmniej 50% miejsc należy lokalizować na poziomie terenu,

c) dla hoteli lub usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi lub apartamentów oraz pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych – minimalnie 15 na 1000 m²,

d) dla żłobków, przedszkoli – minimalnie 3 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym:

- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,

- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,

e) szkół podstawowych – minimalnie 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym:

- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
- co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,
- f) dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych – minimalnie 7 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym:
 - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
 - co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,
- g) dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych – minimalnie 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- h) dla pozostałych obiektów – minimalnie 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej – w oparciu o istniejący lub projektowany układ sieci powiązany z układem zewnętrznym;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym jej rozbudowę – niezależnie od ustaleń planu;
- 3) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających: terenów dróg lokalnych 1KDL i 2KDL – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku sieci kanalizacyjnej, nakazuje się lokalizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych lub roztopowych;
- 4) w przypadku braku możliwości lokalizowania elementów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 3 – dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne nie wymienione w pkt 3 cele, z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki zgodnie z określonymi w planie: przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydroformie, stacje telekomunikacyjne – w granicach planu, na zasadach ustalonych w planie oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów zlokalizowanych w granicach planu lub poza nim, przy czym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się parametry sieci wodociągowych – minimalną średnicę nowych przewodów, nie mniejszą niż 60 mm;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji odprowadzającej ścieki, za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów zlokalizowanych w granicach planu oraz poza nim – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – minimalną średnicę przewodów:
 - a) dla nowych kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm,
 - b) dla nowych kanałów tłocznych sieci kanalizacji sanitarnej – 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, z zastrzeżeniem pkt 2-5, poprzez:
 - a) wprowadzanie do ziemi na terenie działki budowlanej, w tym poprzez rowy odwadniające lub inne urządzenia retencyjne,
 - b) gromadzenie wód opadowych lub roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach;
- 2) dopuszcza się w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, wynikającym z warunków gruntowo-wodnych lub istniejącego zagospodarowania – odprowadzenie całości lub części wód do istniejących lub nowych przewodów kanalizacji odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe, zlokalizowanych w granicach planu lub poza nim, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania w sposób powodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 4) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi;
- 6) dopuszcza się dla nadbudowy budynków istniejących – odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy;
- 7) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe – minimalną średnicę nowych przewodów, nie mniejszą niż 250 mm.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem istniejących i nowych przewodów zlokalizowanych w granicach planu lub poza nim;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się minimalne parametry sieci gazowej – minimalną średnicę nowych przewodów, nie mniejszą niż 32 mm, przy czym parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem pkt 2-5;
- 2) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła zasilane:
 - a) gazem,
 - b) energią elektryczną,
 - c) z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustaleń dla odnawialnych źródeł energii określonych w ust. 11,
 - d) wodorem,
 - e) z innych alternatywnych niskoemisyjnych źródeł ciepła
 przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie gruntowych pomp ciepła i magazynów ciepła pod powierzchniami przykrytymi nawierzchniami sztucznymi, pod budynkami oraz pod zielenią niezadrzewioną – z wyłączeniem placów zabaw;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń, stanowiących indywidualne źródła ciepła, w tym ich elementów – na obiektach budowlanych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz na warunkach określonych w § 7 ust. 6.

7. W zakresie zaopatrzenia w chłód:

- 1) ustala się zaopatrzenie w chłód – z indywidualnych źródeł chłodu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń, stanowiących indywidualne źródła chłodu w tym ich elementów – obiektach budowlanych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz na warunkach określonych w § 7 ust. 6.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z:
 - a) sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zlokalizowanych w granicach planu lub poza nim,
 - b) z indywidualnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się indywidualne źródła energii wykorzystujące:
 - a) urządzenia kogeneracyjne lub trigeneracyjne,
 - b) odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem ustaleń dla odnawialnych źródeł energii określonych w ust. 11;
 - 3) dla linii elektroenergetycznych:
 - a) istniejących – niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się zachowanie, w tym remont i przebudowę istniejących linii napowietrznych,
 - b) nowych lub rozbudowy istniejących – nakazuje się budowę w formie linii kablowych podziemnych;
 - 4) dla istniejących i nowych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne (pasy ochronno-funkcyjne) o szerokość mierzonej w poziomie, od osi linii:
 - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia – 7,0 m po każdej ze stron osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - c) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii
- w których obszarze zakazuje się: sytuowania instalacji fotowoltaicznych, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasów wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dla stacji transformatorowych – dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

- a) powyżej poziomu terenu – wyłącznie w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy;
- b) poniżej poziomu terenu – bez ograniczeń;

- 6) dla magazynów energii – dopuszcza się lokalizację, wyłącznie w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się obsługę obiektów w oparciu o istniejącą i nową infrastrukturę przewodową i bezprzewodową zlokalizowaną w granicach planu lub poza nimi;
- 2) dopuszcza się budowę i montaż zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz na warunkach określonych w § 7 ust. 6.

10. W zakresie gospodarowania odpadami – nakazuje się zapewnienie miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów wytwarzanych w granicach planu, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, oraz z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym dotyczących budownictwa.

11. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – wyłącznie jako urządzeń towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu terenu zgodnym z przeznaczeniem terenu
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z: wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub biopłynów;

- 3) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:

- a) wolnostojących – nieprzekraczających mocy mikroinstalacji,
- b) innych niż wolnostojące – bez ograniczeń w zakresie ich mocy na warunkach określonych w § 7 ust. 6;

- 4) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących odnawialne źródła energii inne niż wymienione w pkt 2 i 3 – o mocy nieprzekraczającej 500kW.

Rozdział 11.

Wymogi z zakresu bezpieczeństwa i obronności państwa

§ 19. W granicach planu, niezależnie od jego ustaleń dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - b) ukryć dla ochrony ludności,
 - c) awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną
 - 2) z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
 - 3) dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych
- na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących obronności państwa.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie – użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych poza liniami zabudowy, z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków gastronomicznych, związanych z lokalami gastronomicznymi, znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie – na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z gruntem służących do obsługi:
 - sezonowych: wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych – na czas trwania danego wydarzenia, lecz nie dłużej niż 14 dni,
 - terenu budowy – na czas trwania robót budowlanych.

DZIAŁ II.

Ustalenia Szczegółowe

Rozdział 1.

Tereny zabudowy

§ 21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną – 0,7,
 - minimalną – 0,1;

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, przy czym minimum 15% powierzchni działki budowlanej nakazuje się urządzić w formie zieleni na gruncie rodzimym,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- d) maksymalną wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - dla garaży lub budynków gospodarczych – 4,5 m,
 - dla altan lub wiat – 4,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 9,0 m,
- e) formę zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 7,
- f) formę dachów – dachy strome dwuspadowe, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowej 40° i kalenicy równoległej do linii zabudowy, przy czym:
- dopuszcza się stosowanie naczółków w ścianach szczytowych,
 - dopuszcza się stosowanie lukarn oraz ryzalitów w poziomie dachu,
 - dla budynków narożnych, których dwie elewacje lokalizowane są w liniach zabudowy – dopuszcza się dachy wielospadowe, przy czym ich kalenice muszą być równoległe do tych linii,
 - dla budynków mieszkalnych – dopuszcza się także dachy płaskie, w tym tarasy i dachy zielone, z zastrzeżeniem, że części budynku przekryte taką formą dachu nie mogą stanowić łącznie więcej niż 40% całkowitej powierzchni zabudowy budynku,
 - dla innych budynków, dla wolnostojących lub związanych z budynkami: wiat lub altan – dopuszcza się także dachy płaskie, w tym tarasy i dachy zielone,
 - dla budynków o szerokość 7,0 m lub mniejszej – dopuszcza się także dachy jednospadowe,
- g) materiały wykończeniowe, kolorystykę i pokrycie dachów – zgodnie z § 7 ust. 5;
- 3) lokalizację funkcji – zgodnie z § 7 ust. 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 9;
- 6) obsługę komunikacyjną: z terenów dróg lokalnych: **1KDL** lub **2KDL**;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 18;
- 8) minimalną i maksymalną liczbę i sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania, w tym miejsc zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 17;
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy – zgodnie z § 13, § 14, § 15;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 20;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.
- § 22. Dla terenu usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** – ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny usług, przy czym:
- a) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:
 - stacji paliw, myjni samochodowych,
 - szpitali lub domów opieki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemną intensywność zabudowy:

- maksymalną – 1,0,
 - minimalną – 0,1,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, przy czym minimum 15% powierzchni działki budowlanej nakazuje się urządzić w formie zieleni na gruncie rodzimym,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- d) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m,
- e) formę zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 7,
- f) formę dachów:
- dachy płaskie,
 - dachy strome dwuspadowe, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowej 40° i kalenicy równoległej do linii zabudowy, przy czym:
 - dopuszcza się stosowanie naczółków w ścianach szczytowych,
 - dopuszcza się stosowanie lukarn oraz ryzalitów w poziomie dachu,
 - dla budynków narożnych, których dwie elewacje lokalizowane są w liniach zabudowy – dopuszcza się dachy wielospadowe, przy czym ich kalenice muszą być równoległe do tych linii,
 - dla budynków o szerokość 7,0 m lub mniejszej – dopuszcza się także dachy jednospadowe,
- g) materiały wykończeniowe, kolorystykę i pokrycie dachów – zgodnie z § 7 ust. 5;
- 1) lokalizację funkcji – zgodnie z § 7 ust. 4;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania dla istniejących: budynków lub innych obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 9;
- 5) obsługę komunikacyjną: terenów dróg lokalnych: **1KDL** lub **2KDL**;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 18;
- 7) minimalną i maksymalną liczbę i sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania, w tym miejsc zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 17;
- 8) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy – zgodnie z § 13, § 14, § 15;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 20;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.
- § 23. Dla teren usług kultu religijnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UR** – ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny usług kultu religijnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemną intensywność zabudowy:
 - maksymalną – 1,0,
 - minimalną – 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%, przy czym minimum 25% powierzchni działki budowlanej nakazuje się urządzić w formie zieleni na gruncie rodzimym,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych – 9,5 m,
- dla garaży lub budynków gospodarczych – 5,5 m,
- dla altan lub wiat – 5,5 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – 9,5 m,
- e) formę zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 7,
- f) formę dachów: dachy strome dwuspadowe, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowej 40° i kalenicy równoległej do linii zabudowy, przy czym:
 - dopuszcza się stosowanie naczółków w ścianach szczytowych,
 - dopuszcza się stosowanie lukarn oraz ryzalitów w poziomie dachu,
 - dla budynków usługowych – dopuszcza się także dachy płaskie, w tym tarasy i dachy zielone, z zastrzeżeniem, że części budynku przekryte taką formą dachu nie mogą stanowić więcej niż 40% całkowitej powierzchni zabudowy budynku,
 - dla budynków gospodarczych, magazynowych lub garażowych oraz dla wolnostojących budynków związanych z budynkami: wiat lub altan – dopuszcza się także dachy płaskie, w tym tarasy i dachy zielone,
 - dla budynków o szerokość 7,0 m lub mniejszej – dopuszcza się także dachy jednospadowe,
- g) materiały wykończeniowe, kolorystykę i pokrycie dachów – zgodnie z § 7 ust. 5;
- 3) lokalizację funkcji – zgodnie z § 7 ust. 4;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania dla istniejących: budynków lub innych obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 7;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 9;
- 7) obsługę komunikacyjną: z terenu drogi lokalnej: 1KDL;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 18;
- 9) minimalną i maksymalną liczbę i sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania, w tym miejsc zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 17;
- 10) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – zgodnie z § 13, § 14, § 15;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 20;
- 13) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 2. Tereny dróg publicznych

§ 24. Dla terenów: dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** i **2KDL** – ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu i szerokość pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) dla terenu **1KDL** – zmienną: od 8,5 m do 12,8 m,
 - b) dla terenu **2KDL** – zmienną: od 14,0 do 16,0 m, przy czym dopuszcza się także lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
- 3) nakaz kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w szczególności poprzez lokalizowanie:

- a) w przestrzeni drogi: stref służących do ruchu pieszych lub ruchu pieszych i rowerów – jako wolnych od barier architektonicznych, oraz o równej i stabilnej nawierzchni,
- b) w rejonie przejść dla pieszych oraz przystanków transportu zbiorowego: nawierzchni wyposażonych w system fakturowych oznaczeń;
- c) warunki zabudowy i zagospodarowania dla istniejących: budynków lub innych obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 7;
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z § 8;
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 9;
- f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 10;
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z § 16;
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 18;
- i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – zgodnie z § 12;
- j) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – zgodnie z § 13, § 14, § 15;
- k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 20;
- l) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 1%.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski

OWNIK
Przestrzeni Miasta

Dyrektor
Wydziału Strategii, Architektury i Urbanistyki

Piotr Niesłuchowski

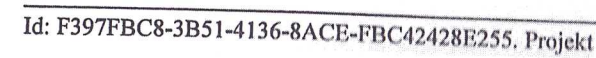
mgr Radosław Ziolkowski

RADCA PRAWNY

ELAM-1555

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Artur Zieliński



Strona 1

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Płocka

z dnia.....2026 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zintegrowanym planie inwestycyjnym w rejonie ulicy Krakówka w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.), Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty nowiwej, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy zapisane w niniejszym planie obejmują:

) w zakresie istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej – ulicy Krakówka, oznaczonej w planie jako teren 1KDL; wykup gruntów pod poszerzenie pasa drogowego, w rejonie skrzyżowania z planowaną drogą 2KDL;

) w zakresie planowanej drogi gminnej klasy lokalnej, oznaczonej w planie jako teren 2KDL:

a) wykup gruntów pod drogę,

b) budowę drogi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Finansowanie powyższych inwestycji może być realizowane:

) ze środków własnych budżetu Miasta;

) ze środków UE i budżetu państwa pozyskiwanych w ramach unijnych programów pomocowych;

) ze środków innych instytucji i programów krajowych oraz międzynarodowych;

) z kredytów i pożyczek, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Miasta wyrazi zgodę na taką formę finansowania;

) poprzez udział inwestorów zewnętrznych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym wynikających np. z ustawy o drogach publicznych lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;

) z innych źródeł zewnętrznych w oparciu o przepisy odrębne.

3. Realizacja powyższych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych Miasta.

4. Terminy oraz sposób realizacji i finansowania powyższych inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Dyrektor
Wydziału Strategii, Architektury i Urbanistyki
Piotr Niesłuchowski

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Artur Zieliński

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Pleska

z dnia 2026 r.

Załącznik 3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 838 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UWOWNIK
Przestrzennej Miasta

aniel Palandysz

Wydziału Strefach, Strefach

Dyrektor

Piotr Hucholowski

ARTYCUŁ 10. DENTA

Artur Zieliński

